

УДК: 332.72:63(44+47)

DOI: 10.31359/2312-3427-2019-3-276

М.Ю. Ярута, аспірант¹

marina_yaruta@ukr.net

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СУЧАСНОЇ ФРАНЦІЇ У ПРОЕКЦІЇ ДЛЯ УКРАЇНИ

У статті розглянуто французьку практику організації ринку землі з метою використання для ефективного функціонування земельних відносин в Україні. Проаналізовано роль і місце Агентства з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій Франції (SAFER) у ринковому обігу земель, виявлено позитивні його аспекти. Зважено можливість застосування такої моделі земельного ринку в Україні.

Ключові слова: земельні відносини, ринок земель сільськогосподарського призначення, оренда землі, обіг земель, державне регулювання, міжнародний досвід.

Постановка проблеми. «Земельне питання» сучасної України – найгостріший об’єкт обговорення та спорів. Чинний президент та його уряд лобіюють питання відкриття в короткостроковій перспективі ринку сільськогосподарської землі. Відомо, що земельний ринок не відокремлена частина економіки будь-якої країни. Фактично ринком землі є відносини стосовно відчуження і набуття земельних ділянок зі зміною землевласників чи землекористувачів. Законодавчо закріплено, що земля – це основне національне багатство, що перебуває під охороною держави. Земля та її надра, що знаходяться на території України, є об’єктами права власності українського народу.

Для створення ефективної земельної системи в Україні необхідно систематично досліджувати накопичений досвід розвинених країн, де функціонування ринку землі здійснюється на протязі довготривалого періоду успішно.

Як свідчать матеріали дослідження, для забезпечення ефективного землекористування в країнах існує система певного контролю та нагляду. Питання важливості розвитку земельних відносин в економічній,

¹ Науковий керівник – Гуторов О.І., доктор економічних наук, професор

соціальної та екологічній сферах, спрямовані на аграрну складову нашої країни, а також відповідний аграрний потенціал потребують постійної пильної уваги науковців різних сфер. Тому в статті ставиться завдання обґрунтувати напрями державного регулювання земельних відносин у європейській та вітчизняній практиці.

Аналіз останніх досліджень. Питання присвячені регулюванню ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення досить ґрунтовно досліджені у працях: В.Г. Андрійчука [1], О.І. Гуторова [2], В.М. Заяця [3], І.Г. Кириленка [4], Ю.О. Лупенка [5], А.Г. Мартина [6], П.Т. Саблука [7], М.Г. Ступеня [8], М.М. Федорова [9] та інших. Беручи до уваги значні наукові здобутки українських учених з цього питання, слід відмітити, що до цього часу не побудована консолідована модель запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, що дає змогу у подальшому ретельно вивчати дане питання.

Формулювання цілей статті. Метою статті є аналіз французької моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, та його адаптація до існуючих українських реалій, що дасть змогу дати прогноз розвитку земельних відносин, а також уникнути небажаних наслідків у процесі їх подальшого реформування.

Виклад основного матеріалу. Тривала українська земельна реформа постала перед труднощами соціального та інституціонального характеру. Досвід Франції є цінним і актуальним для України, яка нині вибудовує власну модель ринкового обігу сільськогосподарських земель. На власному прикладі, Франція продемонструвала як із країни з продовольчим дефіцитом, перетворитися на одного із провідних світових експортерів сільськогосподарської продукції [1].

З великою обережністю слід здійснювати формування земельної системи, враховуючи конкретні культурні, природні та історичні умови.

Земельні перетворення у сільському господарстві Франції базувались не лише на ринкових умовах, а й на глибокій зміні структури використання земель, що дозволило забезпечити дохідність сільського господарства на рівні з іншими секторами економіки та гарантувати соціальні ціни на продукцію сільського господарства. В основу моделі, яка застосовувалася, було покладено розвиток фермерських господарств сімейного типу, а не великих підприємств.

Франція є великою сільськогосподарською країною. Використовувана площа сільськогосподарських угідь займає половину, а ліси – майже третину її території. Проте для потреб містобудівної

діяльності постійно використовуються сільськогосподарські землі. У період з 1960 по 2010 роки їх площа скоротилася на 20 %, або на 7 млн га, які переважно були високопродуктивними землями. Площа використовуваних сільськогосподарських угідь Франції складає близько 30 млн. га, або 0,5 гектара на душу населення.

Основу сільського господарства Франції становлять сімейні фермерські господарства. В останні роки кількість фермерських господарств у цій країні зменшилася на понад 40% і нині складає близько 350 тисяч. Середній розмір їхніх землеволодінь збільшився з 19 до 39 га відповідно.

Важливе місце в системі регулювання земельних відносин займає земельний кадастр, який почав формуватися ще в XVII столітті. Основні принципи – єдність якісного та кількісного обліку земель на планово-картографічній основі. Основне призначення парцелярного кадастру – забезпечення механізму оподаткування.

У більш широкому плані французький земельний кадастр переслідує три мети:

- *технічну*, що спрямована на складання кадастрових планів;
- *земельну*, що дозволяє проводити ідентифікацію та опис земельних ділянок, а також встановлювати землевласника;
- *податкову*, що включає в себе оцінку та обґрунтування норм земельного податку [10].

У Франції ринок сільськогосподарських земель не є вільним. Цей ринок регулюється Товариством з управління землями та сільським розвитком (SAFER – Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural), яке має 29 регіональних відділень по всій країні і покликане забезпечити реалізацію структурної політики Франції в аграрній сфері. Станом на 2010 рік у SAFER працювали 979 співробітників.

Суспільна функція SAFER полягає у здійсненні трьох основних завдань:

- 1) сприяння формуванню та розвитку динамічного та сталого сільського господарства;
- 2) надання допомоги місцевим органам влади у здійсненні політики сільського розвитку;
- 3) участь у захисті довкілля і ландшафтів.

З цією метою SAFER здійснює: інформування громадськості про продаж сільськогосподарської нерухомості; надання порад і інформації покупцям та спрямування їх до «правильних» людей; моніторинг земельного ринку в регіонах та регулярну присутність у ньому; надання

сприяння фінансовим інвестиціям; оцінку сільськогосподарського майна; посередництво між покупцями і продавцями з метою поліпшення структури фермерських господарств тощо.

З моменту створення у 1960 р. важливим завданням SAFER є придбання сільськогосподарських земель з метою консолідації земельних ділянок та збільшення фермерських господарств, розмір яких був меншим рівня прибутковості, а також створення нових фермерських господарств та забезпечення необхідним обладнанням молодих фермерів. Зараз завдання SAFER також полягає у поліпшенні сільськогосподарської структури, збільшенні площі новостворених фермерських господарств, які розпочинають землеробську діяльність.

Для регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення SAFER використовує право переважного придбання земель сільськогосподарського призначення, яке діє лише 2 місяці з дня появи інформації про майбутню транзакцію.

SAFER має право купувати, продавати та обмінювати земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але на протязі 5 років з дня їх купівлі, зобов'язане їх продати [12].

У Франції оренда земельних ділянок є договором, в силу якого одна сторона зобов'язується надати іншій стороні користування ділянкою з правом вилучення плодів і доходів упродовж певного часу і за певну ціну, яку інша сторона зобов'язується сплатити.

SAFER має право бути учасником договорів оренди сільськогосподарських земель лише за певних умов.

По-перше, SAFER може виступати як посередник між орендодавцями та орендарями землі, але воно не має права передавати в оренду землі, які придбані ним і перебувають у його віданні.

По-друге, SAFER має право орендувати у приватних власників лише такі сільськогосподарські земельні ділянки, які мають бути настільки невеликими, щоб вважатися нестійкими, тобто їх площа має бути удвічі меншою за мінімальний розмір, встановлений у відповідному департаменті.

По-третє, SAFER має право орендувати вищезазначені сільськогосподарські земельні ділянки лише на строк до 6 (фермерські господарства) до 12 (сільськогосподарські угіддя) років.

Мінімальний термін оренди землі у Франції 9 років, максимальний – 90. В кожному регіоні орендодавці лімітовані в розмірі орендної плати. Держава встановлює мінімально та максимально допустимий розмір орендної плати. Статут призводить до значної конкуренції в момент

доступу до оренди. Навіть якщо орендар готовий платити орендну плату вищу дозволеної за законом – це заборонено. У Франції перебувають під орендою 75% землі. Це найбільший процент оренди в Європі. В більшості випадків – це «сімейна оренда».

Орендна плата у Франції відповідає доданій вартості, отриманій з 1 га землі та становить 100–150 євро/га на рік. Якщо орендар проводить якісь покращення ґрунту – власник повністю це компенсує з амортизацією.

Французьке законодавство про сільськогосподарські землі базується на положенні про те, що найкращим правовим механізмом їх охорони є право приватної власності. Адже фермер, як правило, успадковує землю як родинну цінність або ж набуває її у власність за власні кошти, а тому береже свої сільськогосподарські угіддя.

Діяльність SAFER спрямована на вирішення таких важливих завдань:

1) придбання сільськогосподарських земель для їх надання в оренду або продажу іншим фермерам для створення ними життєздатних фермерських господарств та молодим фермерам для створення нових фермерських господарств;

2) запобігання концентрації сільськогосподарських земель;

3) запобігання спекулятивним транзакціям шляхом впливу на рівень цін на земельні ділянки та створення умов для їх набуття у власність та оренду молодими фермерами.

По суті, SAFER є не просто регулятором ринку сільськогосподарських земель, а регулятором-ріелтором, який слідкує за тим, щоб сільськогосподарські землі «рухалися» не виключно за грошима, а за фермерськими господарствами та тими, хто має намір започаткувати фермерське господарювання.

Також SAFER є розпорядником державних сільськогосподарських земель, тобто від імені держави здійснює політику щодо управління земельними ресурсами в сільському господарстві.

Щодо правової охорони сільськогосподарських земель у Франції, то вона є не прямою, а опосередкованою. Це означає, що французьке законодавство не містить правових вимог щодо охорони родючості угідь та порядку здійснення технологічних операцій із обробітку ґрунтів. В основу правової охорони сільськогосподарських земель Франції покладено три основні законодавчі підходи: 1) приватне володіння землею, передовсім на основі інституту права приватної власності; 2) стимулювання набуття сільськогосподарських земель найбільш кваліфікованими для цього особами – фермерами, а також 3) регулювання державою переведення

сільськогосподарських земель для несільськогосподарських потреб, передовсім під забудову [13].

Французька новітня електронна програма, розроблена спільно фахівцями національної федерації та вченими-грунтознавцями, збирає дані про використання геопростору, доповнюючи їх інформацією про стан ґрунтів. Це, зокрема, дає можливість відслідковувати вплив урбанізації на сільське господарство, стежити за станом ерозії ґрунтів, викликані кліматичними змінами та водними потоками. Так творимо картографію ґрунтів, їхнього стану. Далі землі маркуються і це затверджується міністерством сільського господарства. Аналізуючи космічні знімки, облічують скільки сільгоспземель у рік забирають міста, аналіз ґрунтів до і після поглинання міською зоною. На нашій карті відображаємо земельні масиви, найбільш урбанізовані. Спеціальна програма використовує космічні технології для аналізу агрономічного потенціалу ґрунту – товщини родючого шару, рельєфності території, насичення водою та гідроморфності. Є також картографічне зображення департаментів із сільськогосподарським потенціалом їхніх земель.

У листопаді минулого року в Україні за допомогою найновітнішого аерофотолідарного комплексу «Leica TerrainMapper», розпочато оцифрування Волинської та Львівської областей, з метою діджиталізації та переформатування всіх геопросторових даних на єдину високоточну основу. Для створення першої в Україні цифрової топографічної бази даних, планується поступово створити 3D-моделі місцевості, здійснити високоточне лазерне сканування території країни в цілому, що дозволить провести ефективну інвентаризацію земель, дасть змогу прогнозувати вірогідні зони затоплень, проектувати площі зрошуваних земель [11].

Висновки. Сучасна форма існування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні – орендні відносини. Використання французького досвіду побудови земельних відносин в країні сприятиме корисному розвитку земельного ринку України. Створення державних регуляторних інструментів – організацій типу SAFER (Товариства з управління землями та сільським розвитком), дасть можливість уникнути багатьох проблем при знятті мораторію на продаж земель для забезпечення виконання науково-обґрунтованої мети здійснення земельної реформи та функціонування прозорого ринку землі; сприятиме реалізації цілеспрямованої державної політики щодо подальшого перерозподілу земель між різними формами господарювання з урахуванням національних інтересів та пріоритетів. Це дасть змогу встановлювати фіксовані справедливі ціни на сільськогосподарську землю,

запобігти розпорошенню земельних паїв, захистити права простих фермерів, створити єдину національну цифрову топографічну базу сільськогосподарських земель. І в свою чергу, такий державний орган, що працюватиме під контролем суспільства, чесно, прозоро, в інтересах фермерства і сільських громад, стане крахом для українського «аграрного олігархату».

Бібліографічний список.

1. Андрійчук В.Г. Методичні підходи до визначення меж землекористування в умовах загрози монополізації ринку оренди землі. *Економіка АПК*, 2017. № 8. С. 22-33.

2. Гуторов О.І. Інституції управління земельними ресурсами: сучасний стан та перспективи розвитку. *Економічний розвиток держави та її соціальна стабільність: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції, 15 травня 2018 р.Ч. 1.* С. 31-32.

3. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель. К.: ННЦ ІАЕ, 2011. 390 с.

4. Кириленко І.Г. Актуальні проблеми земельного ринку в. *Економіка АПК*, 2012. №5. С. 26-29.

5. Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*, 2016. №12. С. 5-15.

6. Мартин А.Г. Удосконалення ринку сільськогосподарської нерухомості України на основі міжнародного досвіду. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*, 2016. №1. С. 116-127.

7. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. Київ: ННЦ ІАЕ, 2006. 203 с.

8. Ступень М.Г. Ринок земель в Україні: основні проблеми та перспективи розвитку. *Економіст*, 2015. №4. С. 40-41.

9. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*, 2011. № 7. С. 55-60.

10. Шарий Г.І. Закордонний досвід управління та реформування земельних відносин. *Інноваційна економіка*, 2013. № 6. С. 165-166.

11. Розпочалося створення ортофотопланів та 3D-моделі місцевості на території Волинської та Львівської областей. URL: <https://land.gov.ua/rozpochalosia-stvorennia-ortofotoplaniv-ta-3d-modeli-mistsevosti-na-terytoriiu-volynskoi-ta-lvivskoi-oblastei/>.

12. Малихін Д.М. Напрями державного регулювання земельних відносин у зарубіжній та вітчизняній практиці. *Інвестиції: практика та досвід*, № 7/2015. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/7_2015/29.pdf.

13. Кірейцева О.В. Сучасні тенденції функціонування ринку землі у Франції. *Економічні науки. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. № 12 (22), 2 т., 2016. URL: [file:///D:/download/mnj_2016_12\(2\)_19.pdf](file:///D:/download/mnj_2016_12(2)_19.pdf).

М.Ю. Ярута. Рынок земель сельскохозяйственного назначения современной Франции в проекции для Украины. В статье раскрыта необходимость создания эффективной земельной системы в Украине на основе систематического исследования накопленного опыта развитых стран, где функционирования рынка земли осуществляется в течение длительного периода успешно. Сформирован механизм совершенствования управления земельными ресурсами с обоснованным применением концепции стратегического управления. Для повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения предложена технологическая модель стратегического управления земельными ресурсами. В Украине в рамках программы Всемирного банка и ЕС пока только 30% аграрных компаний активно внедряют цифровые технологии, то есть диджитализация находится на начальном этапе. Технологические инновации в украинском аграрном секторе помогут отечественным игрокам рынка рационально использовать земельный потенциал и оптимизировать расходы.

Доказано, что создание государственных регуляторных инструментов - организаций типа SAFER (Общества по управлению землями и сельским развитием), позволит избежать многих проблем при снятии моратория на продажу земель для обеспечения выполнения научно-обоснованной цели осуществления земельной реформы и функционирования прозрачного рынка земли; способствовать реализации целенаправленной государственной политики по дальнейшему перераспределению земель между различными формами хозяйствования с учетом национальных интересов и приоритетов.

Ключевые слова: земельные отношения, рынок земель сельскохозяйственного назначения, аренда земли, оборот земель, государственное регулирование, международный опыт.

Yaruta M.Yu. Agricultural land market in modern France in projection for Ukraine. The necessity to create an effective land system in Ukraine on the basis of systematic research of the accumulated experience of the

developed countries where the land market functioning has been successfully carried out for a long period of time is revealed in the article. The mechanism for improving the land resources management on the basis of the substantiated use of the strategic management concept has been formed. A technological model of strategic land management in order to improve the efficiency of the agricultural land use has been proposed. It has been analyzed that the land transformations in the French agriculture were based not only on the market conditions but also on a profound change in the structure of land use, which allowed to ensure the profitability of agriculture on a par with other sectors of the economy and to guarantee the social prices for the agricultural products. The development of family farm enterprises rather than large enterprises was put on the basis of the used model. The basis of French agriculture is the family farms. Recently the number of the family farms in this country has decreased by over 40% and now it is about 350 thousand. The average size of their landholdings has increased from 19 to 39 hectares respectively. The rent payment in France corresponds to the added value obtained from 1 hectare of land and accounts to 100–150 euro/ha per year. If the tenant makes any improvements to the soil, the owner fully compensates it taking into account the depreciation. French legislation as for the agricultural lands is based on the regulation that the right on private property is the best legal mechanism for their protection. As a rule the farmer usually inherits the land as the family value or acquires it as property and therefore protects his agricultural lands. In Ukraine within the limits of the World Bank programme and the European Union only 30% of agricultural companies are actively implementing the digital technology that is the digitalization is at its initial stage. Technological innovations in the Ukrainian agrarian sector will help the domestic market players to use the land potential more rationally and optimize the expenses. It has been proved that the creation of state regulatory instruments, namely the organizations like SAFER (Partnership for Land and Agricultural Development Management), will make it possible to avoid many problems when calling of a moratorium on land sales in order to ensure the fulfillment of scientifically grounded purpose concerning the implementation of the land reform and functioning of the transparent land market and will facilitate the realization of the single-minded state policy as for further redistribution of lands between different forms of economy taking into account national interests and priorities.

Key words: land relations, agricultural land market, land leasing, land turnover, state regulation, international experience.

Стаття надійшла до редакції: 09.06.2019 р.